

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2018/032

Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke

Federführung: Oesterle, Silvia

AZ: 880.612
Datum: 08.02.2018

Steingauquartier Baufelder 2, 4 und 7
- Grundstücksreservierungen für die Anliegerprojekte mit
anschließendem Grundstücksverkauf

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Finanz- und Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	27.02.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.03.2018

ANLAGEN

- Anlage 1 - Übersichtsplan (ö)
- Anlage 2 - Baufeld 2 (ö)
- Anlage 3 - Baufeld 4 (ö)
- Anlage 4 - Baufeld 7 (ö)
- Anlage 5 - geförderte Mietwohnung (ö)

BEZUG

078/15/GR; 101/2017/GR; 093/2017/GR

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
Mitzeichnung von: Stv. AL 220, 340, BM, EBM

Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: € 5.802.929,00 €

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Investitionsauftrag	702113320003
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die vom Gemeinderat in der Sitzung am 24.06.2015 Nr. 078/15/GR festgelegten Preise bilden die Grundlage für die Kaufpreisermittlung der einzelnen Projekte. Die Quadratmeterpreise voll erschlossen liegen zwischen 400,- und 700,- €/m². Hinzu kommen noch die Beiträge zur Nahwärmeversorgung.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

ANTRAG

1. Baufeld 2

Zustimmung zur Grundstücksreservierung befristet bis 30.09.2018. Nach Ablauf der Reservierung Verkauf zu den vom Gemeinderat am 24.06.2015 festgelegten Grundstückspreisen an:

- a) Waldetagen – Baugemeinschaft
- b) Freiheit 8+1 – Bauträger / Investor
- c) MIZ – Baugemeinschaft
- d) FZK ZWO-DREI – Bauträger / Investor
- e) Nestbau Kirchheim – Bauträger / Investor
- f) Werkstatt – Baugemeinschaft

Bei positiver Beurteilung des Projektstandes besteht die Möglichkeit einer einmaligen Verlängerung der Reservierung um drei Monate. Hierfür ist dann eine Gebühr in Höhe von 1 % der Grundstückskosten zu entrichten.

2. Baufeld 4

Zustimmung zur Grundstücksreservierung befristet bis 30.09.2018. Nach Ablauf der Reservierung Verkauf zu den vom Gemeinderat am 24.06.2015 festgelegten Grundstückspreisen an:

- a) Tasbas - Einzelbauherr
- b) Lebensreich - Baugemeinschaft
- c) Chamäleon – Baugemeinschaft
- d) Lückenfüller – Einzelbauherr
- e) Lebenshilfe / Dyck – Bauträger / Investor
- f) EZA – Baugemeinschaft
- g) Impuls – Baugemeinschaft
- h) Haus für Generationen – Bauträger/ Investor

Bei positiver Beurteilung des Projektstandes besteht die Möglichkeit einer einmaligen Verlängerung der Reservierung um drei Monate. Hierfür ist dann eine Gebühr in Höhe von 1 % der Grundstückskosten zu entrichten.

3. Baufeld 7

Zustimmung zur Grundstücksreservierung befristet bis 30.09.2018. Nach Ablauf der Reservierung Verkauf zu den vom Gemeinderat am 24.06.2015 festgelegten Grundstückspreisen an:

- a) Service – Wohnen Steingau – Bauträger/ Investor
- b) Multifunktional und Diakonisch – Bauträger/ Investor

Bei positiver Beurteilung des Projektstandes besteht die Möglichkeit einer einmaligen Verlängerung der Reservierung um drei Monate. Hierfür ist dann eine Gebühr in Höhe von 1 % der Grundstückskosten zu entrichten.

ZUSAMMENFASSUNG

Im Oktober vergangenen Jahres standen die Ankerutzer für die Baufelder 2, 4 und 7 fest. Von ihnen wurde eine Ankerutzerkonzeption erarbeitet. Für die Anliegergrundstücke in diesen Baufeldern konnten sich die Interessenten bis zum 08.01.2018 bewerben. Die Bewerber mussten ein Grobkonzept des Projektes, Standortprioritäten und gewünschte Größe, Kompatibilität mit der Ankerkonzeption sowie Projektbeteiligte und professionelle Partner benennen. Eine Vorentwurfsplanung war nicht gefordert, da in erster Linie die inhaltlichen Konzepte der Projekte und somit der konkrete Wert für Quartier und Stadt von Bedeutung sind. Aus den Bewerbungen wurden von der Vergabekommission 16 Projekte ausgewählt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In der Sitzung des Gemeinderates am 04.10.2017 wurde die Erteilung von Reservierungszusagen an die Ankerutzerbewerber im 2. Bauabschnitt beschlossen.

Im Anschluss daran wurden in Zusammenarbeit der beiden Ankerutzer, Bauwerk Rudolph GmbH/ Projektentwicklung Steffen Rudolph und Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co.KG, mit der Stadtverwaltung und den externen Beratern Herrn Gütschow und Herrn Gauggel baufeldspezifische Ankerutzerkonzeptionen erarbeitet. Hierbei war es ein Ziel, grundlegende Themen und Schnittstellen im Vorfeld der Vergaben der Anliegergrundstücke in den drei Baufeldern im Wesentlichen gleich oder ähnlich festzulegen.

Die Ankerutzerkonzeptionen wurden im Dezember 2017 fertiggestellt und wie angekündigt am 15.12.2017 auf der städtischen Homepage veröffentlicht. Somit war gewährleistet, dass Anliegerbewerber vor Abgabe ihrer Bewerbungen zum 08.01.2018 Kenntnis von den jeweiligen Konzeptionen hatten.

Für die Anliegergrundstücke im 2. Bauabschnitt gingen 32 Bewerbungen ein. 16 kamen von Bauträgern bzw. Investoren, 14 von Baugemeinschaften, 2 von privaten Einzelbauherren.

Die Vorprüfung der Bewerbungen wurde von Frau Maier, Abteilung Städtebau und Baurecht, Herrn Gütschow und Herrn Gauggel durchgeführt. Die Qualität der Bewerbungen wurde fast durchweg als sehr hoch eingestuft.

Im Anschluss an die Vorprüfung wurden 25 Bewerber zu Bewerbergesprächen eingeladen. Diese erfolgten in standardisierter Form. An einem Tag nahm Herr Mündler, Abteilung Städtebau und Baurecht, als Krankheitsvertretung für Frau Maier teil. In den Gesprächen stellten die Bewerber sich und ihr Projektkonzept vor und Verständnisfragen wurden beantwortet. Konzepte konnten so präzisiert werden, teilweise wurden zusätzliche Unterlagen, Angaben oder Bestätigungen (z. B. Finanzierungsbestätigungen, Bestätigungen von Gewerbeinteressenten, usw.) erbeten und dann nachgereicht. Vom Vorprüfungsteam wurde im Anschluss je Bewerbung ein Bewertungsblatt mit den zentralen Projekthaltungen sowie einer Bewertung der Mindestanforderungen und Auswahlkriterien erstellt.

Die Vergabekommission tagte am 05.02.2018 mit folgenden Teilnehmern:

Frau Oberbürgermeisterin Matt-Heidecker, Herrn Erster Bürgermeister Riemer, Frau Maier Abteilung Städtebau und Baurecht, Frau Hartmann-Theel Abteilung Soziales, Frau Wötzel Abteilung Städtebau und Baurecht, Frau Wolfrum Vorsitzende des Gestaltungsbeirats, für die Freien Wähler Frau Schmauder, für die CDU Frau Dr. Pfau-Weller, für die SPD Herr Eisenmann, für die Grünen Frau Bur am Orde-Käß, für die Frauenliste Frau Lauterwasser, für die FDP Herr Kreyscher und für die CIK Herr Mogler.

Beratend: Herr Gütschow, Herr Gauggel, Frau Oesterle Abteilung Gebäude und Grundstücke.

Die Gesamtübersicht der Bewerber im Verfahren zur Auswahl der Anliegerprojekte stellt sich folgendermaßen dar:

Nr.	Projektname	Projektart	Professionelle Akteure	Erfüllung Mindestanforderungen / Nutzen für Quartiersgesellschaft bzw. Stadtgesellschaft	Gespräch geführt	Reservierung vorgeschlagen
1	Service-Wohnen Steingau	Bauträger / Investor	PH Projektmanagement GmbH, Kirchheim lpundh Architekten, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
2	Stadregal	Baugemeinschaft	lpundh Architekten, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	
3	CO@LIFE	Baugemeinschaft	noch nicht festgelegt	bedingt gegeben / gegeben	✓	
4	Wohnbau Kilic	Bauträger / Investor	Wohnbau Kilic, Laichingen	nicht gegeben / nicht erkennbar		
5	Arbeiten und Wohnen für jung und alt	Baugemeinschaft	noch nicht festgelegt	bedingt gegeben / nein	✓	
6	Multifunktional und diakonisch	Bauträger / Investor	Diakoniewerk der evangelischen-freikirchlichen Gemeinden in Baden-Württemberg e.V., Bauherr, Karlsruhe Löffler Schmeling, Architekten, Karlsruhe Dyck, Generalunternehmer, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
7	Impuls	Baugemeinschaft	Claudia Jung, Projektsteuerung, Tübingen Baisch + Frisch Architekten, Tübingen	gegeben / gegeben	✓	✓
8	Betreutes Wohnen / Pflegewohnen	Bauträger / Investor	Paulus Wohnbau GmbH, Bauträger, Pleidelsheim Baisch + Fritz Architekten, Tübingen	gegeben / gegeben	✓	
9	MHC	Bauträger / Investor	MHC Immobilien GmbH, Fellbach und Schwäbisch Gmünd	gegeben / nicht erkennbar		
10	a bis z	Baugemeinschaft	Jan Endemann, Architekt, Stuttgart	bedingt gegeben / gegeben		
11	Stadthotel Steingau	Bauträger / Investor	Projektbau Heiss Himmelhaus GmbH, Bauträger, Kirchheim Sierra Hotel Management GmbH, Betreiber, Karlsruhe lpundh Architekten, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	
12	FZK zwo - drei	Bauträger / Investor	Ines Rudolph, Investorin Kirchheim Bauwerk Rudolph, Generalplaner, Kirchheim Dr. Grammatidis und Dr. Stauß, Mieter, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
13	Freiheit 8+1	Bauträger / Investor	Rolf Glück, Investor, Kirchheim Bauwerk Rudolf, Generalplaner, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
14	Chamäleon	Baugemeinschaft	mehr Architekten, Kirchheim beratende Projektsteuerung noch nicht festgelegt	gegeben / gegeben	✓	✓
15	Waldetagen	Baugemeinschaft	anw Architekten, Kirchheim Holzbau Daniel Eisele, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
16	Hofmann Haus	Bauträger / Investor	Hofmann Haus, Bauträger, Ilshofen	nicht gegeben / nicht erkennbar		
17	GuG Generationen und Gesellschaft	Bauträger / Investor	Rolf Glück, Investor, Kirchheim	bedingt gegeben / gegeben		
18	Lückenfüller	Privater Einzebauherr	Eigenleistung, Bewerber ist Architekt, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
19	Tasbas	Privater Einzebauherr	noch nicht festgelegt	gegeben / gegeben	✓	✓
20	Lebenshilfe / Dyck	Bauträger / Investor	Dyck Bauen und Wohnen GmbH, Kirchheim Bankwitz Architekten, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
21	nestbau Kirchheim	Bauträger / Investor	nestbau AG, Investor, Tübingen Lehen drei, Architekten, Stuttgart	gegeben / gegeben	✓	✓
22	Südspitze	Baugemeinschaft	Markus Herr, Projektsteuerung, Tübingen Architekten Plathe und Rivera, Tübingen	bedingt gegeben / gegeben	✓	
23	MIZ	Baugemeinschaft	Christl Haslimann, Projektsteuerung, Esslingen lpundh architekten, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
24	Haus für Generationen	Bauträger / Investor	Familie Sieber, Investoren, Kirchheim Architekturbüro Otterdinger, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
25	Arena	Bauträger / Investor	Federico Arena, Investor, Ludwigsburg	bedingt gegeben / gegeben		
26	Villa Gertrud Emilia	Bauträger / Investor	Familie Langer, Investoren, Kirchheim Architekturbüro arch & art, Geislingen	gegeben / gegeben	✓	
27	Lebensreich	Baugemeinschaft	Dr. Müller-Richter, Projektsteuerung, Tübingen Architekturbüro Simon Maier, Tübingen	gegeben / gegeben	✓	✓
28	WerkStadt	Baugemeinschaft	Claudia Jung, Projektsteuerung, Tübingen lpundh architekten, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
29	E.Z.A. 4.0	Baugemeinschaft	Lucia Landenberger, Projektsteuerung, Tübingen lpundh architekten, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	✓
30	Nassal + Wiehl	Baugemeinschaft	Nassal + Wiehl Architekten, Tübingen	bedingt gegeben / gegeben		
31	Flechtwerk	Baugemeinschaft	Kiltz Katzmaier Architekten, Kirchheim	bedingt gegeben / gegeben	✓	
32	R&J	Bauträger / Investor	R&J Grundstücksverwaltungsgesellschaft, Investor Bankwitz Architekten, Kirchheim	gegeben / gegeben	✓	

Innerhalb der Vergabekommission wurden die Projekte gesichtet, diskutiert und auf Grundlage der am 24.06.2015 mit dem Verfahrensmodell Steingauquartier beschlossenen Vergabekriterien

bewertet. Es wurden die Entwicklungsziele im Steingauquartier – Entstehen eines vielfältigen Quartiers – berücksichtigt und eine „ausgewogene Mischung“ angestrebt.

Es wurden 16 Projekte ausgewählt und in den drei Baufeldern des 2. Bauabschnitts platziert.

Dargestellt im Übersichtsplan in Anlage 1

Bei den 16 ausgewählten Bewerbern handelt es sich von der Projektart um 7 Bauträger bzw. Investoren, 7 Baugemeinschaften und 2 private Einzelbauherren.

Lageprioritäten wurden - wenn möglich - bei den Platzierungen berücksichtigt. Teilweise mussten Projekte in der Größe beschnitten werden, um Nachbarprojekte sinnvoll zu ermöglichen und keine Brachen infolge Zurücknahme von Bewerbungen entstehen zu lassen.

Einschließlich der Hochbauprojekte der bereits feststehenden Ankernutzer werden in den Baufeldern 2, 4 und 7 insgesamt ca. 180 Wohnungen entstehen, jeweils zur Hälfte Miet- und Eigentumswohnungen.

Von den projektierten ca. 90 Mietwohnungen sind 56 Wohnungen entweder nach dem Landeswohnraumprogramm als geförderte Mietwohnungen oder ungefördert mit anderweitiger sozialer Verpflichtung geplant, was einem Anteil von 30% entspricht.

Im Einzelnen können die Mietwohnungen in drei unterschiedliche Gruppen aufgeteilt werden. Eine detaillierte Aufstellung finden Sie in Anlage 5.

Für das Baufeld 2 schlägt die Vergabekommission die Erteilung einer Reservierungszusage an folgende Projekte mit den jeweiligen Inhalten bzw. Konzeptionen vor:

Dargestellt im Plan Anlage 2

„nestbau Kirchheim“

- Langfristig bezahlbare Mietwohnungen:
mind. 20% der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau für 30 Jahre mind. 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, restliche Wohnfläche unbefristet mind. 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Spektrum an Wohnungsgrößen
- 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (eventuell Malteser Hilfsdienst für Tagespflege, Beratungsstelle, Café oder Co-Working-Space)

„FZK zwo-drei“

- Kieferorthopädiepraxis auf 2,5 Etagen
- Wohnnutzung

„MIZ“

- frei finanzierte Mietwohnungen mit Mietreduktion für 10 Jahre um 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mindestens KfW-Effizienzhaus 40
- alle Wohnungen barrierefrei und für Rollstuhlfahrer geeignet
- Spektrum an Wohnungsgrößen, orientiert an den Größenvorgaben des geförderten Mietwohnungsbaus

„Freiheit 8+1“

- kleine Gewerbeeinheit als Paketannahmestelle (Idee)
- Wohnnutzung, zwei Sozialwohnungen zu reduzierten Mieten nach dem Landeswohnraumprogramm (mindestens 10 Jahre)

„Waldetagen“

- kleine Baugemeinschaft aus teilweise späteren Selbstnutzern
- konsequenter Holzbau aus Vollholzelementen mit vergrauender Holzfassade

„WerkStadt“

- Werkstatt und Studio im Erdgeschoss als gemeinschaftlicher Freizeit-Arbeitsbereich auch offen für das Quartier
- Kooperation mit FBS Kirchheim angestrebt (Kurse in Werkstatt/Studio)
- 3 geförderte Mietwohnungen, davon 1 Wohnung (Kreisdiakonieverband) mindestens 20 Jahre und 2 Wohnungen (Lauterterrassen) mindestens 15 Jahre Bindefrist
- Kontakt zu Pro 58+ Hausverwaltung als Gewerbenutzer im Erdgeschoss, keine konkrete Zusage

Für das Bau Feld 4 schlägt die Vergabekommission die Erteilung einer Reservierungszusage an folgende Projekte mit den jeweiligen Inhalten bzw. Konzeptionen vor:

Dargestellt im Plan Anlage 3

„Impuls“

- Hausverwaltung in Überlagerung mit Arbeitsplätzen für Hausbewohner
- kostengünstiger und sozialorientierter Wohnraum, in Eigentum und Vermietung, teilweise mit späterer Selbstnutzung
- Verpflichtung der Mietpreisreduktion der Investoren (10 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete, Bindefrist 12 Jahre ab Fertigstellung, erlischt bei Eigenbedarf)

„E.Z.A. 4.0 – Energetisch.Zusammen.Aktiv“

- mindestens 1 geförderte Mietwohnung (ca. 75 m²) mit 25 Jahren Bindefrist
- ausschließlich Selbstnutzer, außer geförderte Mietwohnung
- KfW-Effizienzhaus 55
- Fotovoltaik-Nutzung auf Dach
- 2 Tiefgaragen-Stellplätze stünden für mindestens 10 Jahre Carsharing-Anbietern zur Verfügung
- Organisation und Pflege eines Internet-Forums zur Quartiersvernetzung
- beabsichtigen, sich aktiv ins Quartiersleben einzubringen (Viertelfest, Nachbarschaftsbänke)

„Lückenfüller“

- schmales Stadthaus für Kirchheimer Familie

„Chamäleon“

- kleine Baugemeinschaft aus Selbstnutzern
- gemeinschaftliche Werkstatt (intern)
- das Projekt würde sich auch Treppenhaus und Aufzug mit einem Nachbarn teilen

„Lebensreich“

- verschränkte Clusterwohnung Alt und Jung (ca. 32% der Wohnfläche),
Miete 9,70 EUR/m², dauerhaft gebunden; Zielgruppe: Alleinerziehende und ältere
Alleinstehende
- Wohnungen mit sozialer Miete (ca. 20% der Wohnfläche), Miete 10% unter örtlicher
Vergleichsmiete mit Bindungsdauer auf 20 Jahre; Zielgruppe: Familien mit mittlerem
Einkommen
- Wohnungen für „Miet-Ermöglicher“; Zielgruppe: für „Sozialtransfer“
(Quersubventionierung) offene Bauherren

„Tasbas“

- schmales Stadthaus für Kirchheimer Familie

„Haus für Generationen“

- Gewerbenutzung im Erdgeschoss: Fläche für Tageselternverein Esslingen zu reduzierter
Miete von 6,90 EUR/m² für 10 Jahre, danach Mietanpassung auf Grundlage
Lebenshaltungskostenindex; 30.000.- EUR Ausstattungszuschuss
- flexible Wohnungsgrößen mit schaltbarer Zwischeneinheit
- KfW-Effizienzhaus 40 oder 55
- größere Wohnungen im Haus barrierefrei

„Lebenshilfe/ Dyck“

- Kooperation mit Lebenshilfe Kirchheim:
Erdgeschoss: Beratungs- und Anlaufstelle, insbesondere für junge Familien und Büros für
Mitarbeiter des Bereichs „Offene Hilfen“ (Lebenshilfe wird Mieter)
Erstes Obergeschoss: Anbietergestützte ambulante Wohngemeinschaft mit 8 Plätzen für
Menschen mit Behinderung (Lebenshilfe wird Eigentümer)
- Zweites Obergeschoss und Dachgeschoss: „Premium“-Wohnungen
- Dachterasse zur gemeinschaftlichen Nutzung

Für das Baufeld 7 schlägt die Vergabekommission die Erteilung einer Reservierungszusage an folgende Projekte mit den jeweiligen Inhalten bzw. Konzeptionen vor:

Dargestellt im Plan Anlage 4

„Service-Wohnen Steingau“

- Zwischenstufe für ältere Menschen zwischen selbstständigem Wohnen und Alten- und
Pflegeheim
- Rahmenvertrag mit Pflegeanbieter, Leistung bei Bedarf niederschwellig buchbar (Kosten
nur bei Inanspruchnahme)
- „Living-Room“ und „Loggia“ als hausinterne Gemeinschaftsflächen, zusätzlich
gemeinschaftliche Hobbyräume

„Multifunktional und diakonisch“

- soziale Ausrichtung des gesamten Projektes
- Bäckereiverkauf mit Café und Veranstaltungsraum als inklusiver Betrieb im Erdgeschoss
- Bürofläche für soziale Nutzung im 1. Obergeschoss
- Wohnen für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt im 2.
Obergeschoss, Zielgruppe wird noch fixiert
- „normales“ Wohnen im Dachgeschoss
- gemeinschaftliche Dachterasse

Die sieben nicht zu einem Bewerbungsgespräch eingeladenen Projekte erfüllten die für das Verfahren definierten Mindestanforderungen nicht und/oder ließen aus dem Bebauungskonzept im Vergleich zu den ausgewählten Projekten einen geringeren Nutzen für die Quartiers- oder Stadtgesellschaft erkennen.

Bei den 9 weiteren Bewerbungen waren die Mindestanforderungen erfüllt. Die Projekte waren aber entweder noch nicht ausgereift (mit diesen Bewerbern werden weitere Gespräche geführt, damit sie sich für den nächsten Bauabschnitt bewerben und qualifizieren) oder sie mussten aufgrund von Größenanforderung / Inhalt, die nicht mit den anderen Projekten kompatibel waren, ausscheiden (Beispielsweise wenn die Mindestprojektgröße ca. 30 Wohnungen betrug oder wenn sich an gleicher Stelle ein Projekt bewarb, dessen sozialer Komponente der Vorrang gegenüber der alternativen Gewerbenutzung gegeben wurde).

Die vom Gremium ausgewählten Anliegerprojekte erhalten, wie bereits die Ankernutzer, eine bis zum 30.09.2018 befristete Reservierungszusage. Bei positiver Beurteilung des Projektstandes kann diese um weitere 3 Monate verlängert werden. Für die Verlängerung wird eine Gebühr in Höhe von 1% des Kaufpreises fällig.

In diese Reservierungszusagen, die von den Projektgruppen innerhalb von 4 Wochen angenommen und gegengezeichnet werden müssen, werden die wesentlichen Inhalte der Bewerbung aufgenommen und somit Bestandteil der Zusage.

Der Beschluss beinhaltet auch den anschließenden Abschluss der Kaufverträge in Zuständigkeit der Verwaltung.